

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 161

§ 161

## **Suunnitteluvarauksen jatkaminen Senaatti-Kiinteistöille Otaniemestä asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.2.2019 § 12 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 151 jatkettua oheiseen liitekartaan merkityn alueen varausta Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa uudelleen Kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan mahdollisimman pikaisesti asemakaavan Otaniemen Kivimiehen alueen eteläosaan, koska alue sijaitsee rakenteilla olevan Raide-Jokerin pysäkin ympäristössä ja, koska alueen asemakaavalla varmistetaan osaltaan Keilaniemen ja Otaniemen kehittämisen kannalta tärkeän Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteutuminen.

### **Käsittely**

Vuornos Laukkasen kannattamana teki seuraavan lisäesityksen: Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa hakijaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään poikkeusluvan hakemista Otaniementien Raide-Jokerin pysäkin itäpuolisen Kivimiehenrannan alueen suunnittelun edistämiseksi johtuen alueen keskeisestä sijainnista joukkoliikenteen solmukohdun läheisyydessä.

Kajava teki seuraavan hylkäysehdotuksen: ”Suunnitteluvarausta ei jatketa. (Alueelle jää muuten liian vähän vihreää ja siitä tulee epäviihtyisä. Teiden rajaamaan ahtaaseen kolmioon ei tulisi suunnitella asuinrakentamista lainkaan.)”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 vastaan hyväksyneen Vuornoksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

### **Päätös**

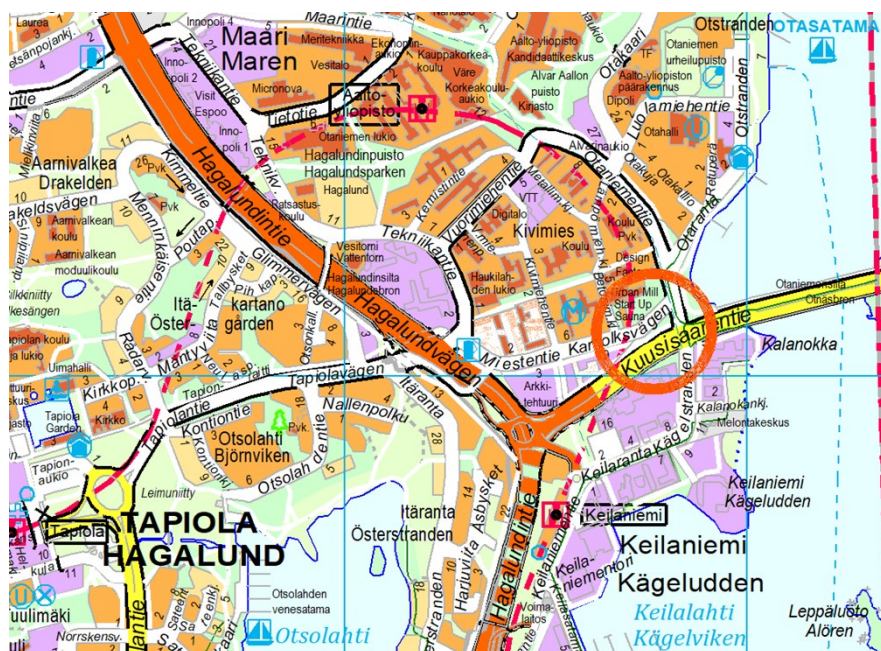
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.2.2019 § 12 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 151 jatkettua oheiseen liitekartaan merkityn alueen varausta Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan

31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa uudelleen Kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan mahdollisimman pikaisesti asemakaavan Otaniemen Kivimiehen alueen eteläosaan, koska alue sijaitsee rakenteilla olevan Raide-Jokerin pysäkin ympäristössä ja, koska alueen asemakaavalla varmistetaan osaltaan Keilaniemen ja Otaniemen kehittämisen kannalta tärkeän Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteutuminen.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa hakijaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään poikkeusluvan hakemista Otaniementien Raide-Jokerin pysäkin itäpuolisen Kivimiehenrannan alueen suunnittelun edistämiseksi johtuen alueen keskeisestä sijainnista joukkoliikenteen solmukohdan läheisyydessä.

## Selostus



### Varauksen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 § 12 varata Senaatti-kiinteistöille Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 2.12.2019 § 83 ja edelleen 30.11.2020 § 151 vuoden 2021 loppuun saakka.

Varausalue sijaitsee Miestentien, Otaniementien ja Kuusisaarentien välissä. Varausalue on voimassa olevissa asemakaavoissa katualuetta. Varausalue liittyy Otaniemen eteläosan Kivimiehen alueen kehittämiseen, suunnitteluun ja kaavoittamiseen.

Senaatti-kiinteistöt on toimittanut kaupungille 17.11.2021 päivätyn kirjeen, jossa Senaatti-kiinteistöt pyytää kaupunkia jatkamaan suunnitteluvarausta.

Suunnitteluvarauksen alue sijoittuu vireillä olevan Kivimiehen asemakaavan muutoksen (220209) alueelle. Alueen suunnitelmia asemakaavan pohjaksi ovat laatineet alueen suurimmat maanomistajat Senaatti-kiinteistöt ja Aalto-yliopisto. Asemakaavanmuutokseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.4.-20.5.2019. Tuon jälkeen alueelle on laadittu asemakaavanmuutosehdotusta, jonka pohjaksi maanomistajat ja Senaatti-kiinteistöt varauksensaajana ovat laatineet 17.11.2021 päivätyssä kirjeessä kuvatusti monipuolisesti suunnitelmia ja selvityksiä.

Tavoitteena on nyt, että Otaniemen eteläosassa sijaitsevan koko Kivimiehen korttelin käsittävä asemakaavanmuutosehdotus tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn keväällä 2022. Varausalue sisältyy tähän asemakaavanmuutoksen alueeseen.

### **Varausalueen ympäristön kehittymisestä**

Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan maankäyttö on kehittymässä ja tehostumassa voimakkaasti. Keilaniemi on ollut viime aikoina jatkuvasti kasvavan kiinnostuksen kohteena. Erityistä lisäarvoa Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittämiseen tuo Otaniemessä toimiva Aalto-yliopisto.

Erityisesti Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittämiseen vaikuttavat metro, Kehä I:n tunnelointi ja Raide-Jokeri. Raide-Jokeria rakennetaan ja liikenne alkaa 2024. Raide-Jokerin päätepysäkki tulee metroaseman viereen ja seuraava pysäkki tulee Kuusisaarentien pohjoispuolelle Otaniementielle Kivimiehen alueen kohdalle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Lisäksi jaosto päätti 30.4.2018 antaa valmistelukehotuksen Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan toteuttamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.12.2018 Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

Otaniemen eteläosan Kivimiehen aluetta kehitetään kokonaisuutena. Senaatti-kiinteistöjen suunnitteluvarausalue on keskeinen osa tätä kokonaisuutta.

Kivimiehen alue ja sen myötä myös varausalue sijaitsevat tulevan Raide-Jokerin pysäkin vieressä. Pysäkin ympäristö on tällä hetkellä rakentamatonta aluetta. Alueen rakentamisen pitäisi päästä käynnistymään viipymättä rinnan Raide-Jokerin toteuttamisen kanssa. On tärkeää, että kaupunki saa laadittua alueelle asemakaavan viipymättä. Kaupunki on tehnyt ja tekemässä alueelle poikkeuksellisen suuret investoinnit, joille on tarpeen saada käyttäjiä.

Toinen alueen kehittämistä kiirehtivä seikka on Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos, joka on tarkoituksenmukaista ulottaa palvelemaan myös Kivimiehen aluetta ja sen myötä myös Senaatti-kiinteistöjen varausaluetta. Kivimiehen alueen suunnittelu perustuu nyt siihen, että merkittävä osa kaavan edellyttämistä veloteautopaikeista osoitetaan kalliopysäköintilaitokseen. Tämä luo edellytykset maankäytön tehostamiselle joukkoliikenteen vieressä sekä ympäristön laadun parantamiselle, kun pihat voidaan tehdä maanvaraisiksi.

Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämisestä ja suunnittelusta vastaa Regenero Oy. Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelu on etenemässä. Valtuusto hyväksyi maanalaisen asemakaavan 7.12.2020, joka on lainvoimainen. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1600 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään 2022. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2025 lopussa. Kivimiehen alueen kaavalla on merkitystä kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen varmistamisessa.

Otaniementien Raide-Jokerin pysäkin itäpuolisen Kivimiehenrannan alueen suunnittelun lähtökohtia selvitetään nyt uudelleen, koska alueelta on löytynyt liito-oravia.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.02.2019 §12

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Senaatti-kiinteistöille Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Aalto-yliopiston kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Lisäksi suunnitteluvarauksessa on otettava huomioon mahdollisuudet kehittää Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alueelle keskitetty pysäköintijärjestelmä, jolla luotaisiin edellytykset maankäytön tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 §83

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Otaniemen Kivimiehen alueella Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten varatun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta 31.12.2020 saakka muuten entisiin ehdoin, mutta lisäyksenä ehto 9: Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Aalto-yliopiston kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai

tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltei osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9

Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 151

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Otaniemen Kivimiehen alueella Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten varatun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta 31.12.2021 saakka seuraavin entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa Kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan mahdollisimman pikaisesti asemakaavan Otaniemen Kivimiehen alueen eteläosaan, koska alue sijaitsee rakenteilla olevan Raide-Jokerin pysäkin ympäristössä ja, koska alueen asemakaavalla varmistetaan osaltaan Keilaniemen ja Otaniemen kehittämisen kannalta tärkeän Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteutuminen.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Aalto-yliopiston kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9

Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen

erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyyys ja rantaraitti.

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- 1 Varauskartta, Senaatti-Kiinteistöt, Otaniemi
- 2 Äänestys-§ 161

**Oheismateriaali**

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Senaatti-kiinteistöt, Otaniemi

**Tiedoksi**